

A Fővárosi Ítéltábla a Ügyvédi Iroda (., ügyintéző: ügyvéd) által képviselt ET Korlátolt Felelősségű Társaság (.) felperes által, a dr. ügyvéd (.) által képviselt AVB Korlátolt Felelősségű Társaság „f.a.” (.) I. r. alperes, és a Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ügyvéd) által képviselt HDC Zártkörűen Működő Részvénytársaság (.) II. r. alperes ellen adásvételi szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. november 15-én meghozott 5.G.41.676/2016/11. számú ítélete ellen az I. r. alperes 12. számú és a II. r. alperes 13. és 15. számú fellebbezése folytán a 2017. április 26-án megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

#### í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi I. r. alperest, hogy fizesse meg az államnak külön felhívásra a le nem rótt 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint másodfokú eljárási illetéket.

Kötelezi továbbá I. r. alperest 101.600 (százegyezer-hatszáz) forint, valamint II. r. alperest 25.400 (huszonötezer-négyszáz) forint másodfokú eljárási költség felperes javára 15 napon belül történő megfizetésére.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

#### I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint I. r. alperes felszámolója (A Kft.) együttes értékesítésre hirdette meg a Céglőzönyben 2016. február 25-én közzétett pályázati felhívásban az I. r. alperes 1/1 arányú tulajdonában álló, a Budapest belterület hrsz. alatt felvett, természetben az 1023 Budapest, alatti iroda megnevezésű 168 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant (iroda) és az 1/1 arányú tulajdonában álló, Budapest belterület hrsz. alatt felvett, természetben az 1023 Budapest, 47., 48. és 49. számú gépkocsibeálló megjelölésű (teremgarázs) ingatlanokat. A felhívásban az iroda 1. tétel, a teremgarázs 2. tétel alatt került megjelölésre azzal, hogy a felszámoló az 1. és 2. tétel alatti ingatlanokat kizárólag együttesen kívánja értékesíteni. A pályázati kiírás tartalmazta a teremgarázsok vonatkozásában, hogy a közös tulajdonra tekintettel a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A felszámoló mindkét ingatlan tekintetében feltüntette a becsértéket, valamint az érvényes pályázatnak történő minősítés érdekében feltételnek tűzte, hogy a benyújtott ajánlatoknak - egyebek mellett - tartalmaznia kell az ajánlott tételes nettó vételárat is. A pályázatok értékelésénél kizárólagos értékelési szempont a vételár nagysága azzal, hogy a pályázati kiírásnak megfelelően a

pályázat kizárólag a meghirdetett vagyontárgyak összességére vonatkozhat, és a vételár ajánlat részletfizetést nem tartalmazhat. A pályázati felhívás szerint a felszámoló a meghirdetett vagyontárgyak összességére legmagasabb vételár ajánlatot adó pályázót hirdeti ki nyertesnek. Az elővásárlásra jogosultak e jogukat a pályázat keretein belül gyakorolhatják. A felszámoló eredménytelennek nyilvánítja a pályázati eljárást, ha a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek megfelelő ajánlatot nem adtak be.

A 2016. március 4-én írt levelében a felszámoló az elővásárlásra jogosult felperest értesítette a teremgarázs pályázati felhívás útján történő értékesítéséről. A levélhez csatolt pályázati felhívásban 1. tétel alatt az iroda, 2. tétel alatt pedig a teremgarázs szerepelt azzal, hogy a felszámoló az ingatlanokat kizárólag együttesen kívánja értékesíteni, az iroda 65.000.000 forint, a gépkocsibeálló pedig 13.500.000 forint becsértékű. Felperes a pályázatra a 2016. március 23. napján kelt levelével 2.355.000 forint bánatpénz befizetésével egyidejűleg 39.300.000 forint összegű vételi ajánlatot tett. Kérte a felszámoló által elfogadott részletes ajánlat megküldését.

Ezt követően a felszámoló Pályázati Közleményt tett közzé, mely szerint a pályázat érvényes és eredményes volt, a nyertes ajánlat összege 45.000.000 forint. A szerződéskötést megelőzően az elővásárlási jogosult megkeresése szükséges, amennyiben az elővásárlási joggal rendelkezők egyike sem él ezzel a jogával, az értékesítő a szerződést a nyertes ajánlattevővel köti meg. A nyertes ajánlatot a II. r. alperes nyújtotta be akként, hogy a 45.000.000 forint nettó összegből 32.520.000 forint az iroda, 12.480.000 forint a teremgarázs vételára. A felszámoló tájékoztatta II. r. alperest, hogy a teremgarázs vonatkozásában két tulajdonostárs élt az elővásárlási jogával, majd 2016. április 4. napján a II. r. alperessel az iroda tekintetében adásvételi szerződést kötött. A felszámoló ugyanezen a napon írt levelével arról értesítette felperest, hogy a teremgarázs vonatkozásában a legmagasabb összegű vételi ajánlat nettó 12.480.000 forint, és felhívta a felperest annak 10 napon belüli közlésére, hogy ezen a vételáron kíván-e élni elővásárlási jogával. A felperes a 2016. április 5. napján írt válaszlevelében tájékoztatta a felszámolót arról, hogy elővásárlási jogával élni kíván, ezért kérte a nyertes ajánlat tartalmának közlését. A felszámoló a felperessel az együttesen értékesített ingatlanokat érintően elővásárlási jog gyakorlására irányuló felhívást nem közölt. Felperes - miután jogi képviselőt bízott meg elővásárlási jogának peres eljárás keretében történő érvényesítésére - a jogi képviselőjével 2016. május 5. napján kötött letéti szerződés alapján 45.000.000 forint összeget helyezett letétbe abból a célból, hogy a jogerős ítélet alapján a letétbe helyezett összeg terhére kiegyenlítésre kerüljön a perbeli ingatlanok vételára. A letéti szerződés alapján a felperesi jogi képviselő 2016. július 4. napján letéti igazolást állított ki a fenti összegről.

Felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az I. és II. r. alperesek között a hrsz. alatt nyilvántartott iroda megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Kérte annak megállapítását is, hogy az adásvételi szerződés az iroda és a teremgarázs vonatkozásában 45.000.000 forint vételáron a felperes és az alperes között jött létre. Álláspontja szerint a felszámoló az elővásárlási jogra való felhívása során jogellenesen járt el, mivel a pályázati felhívást úgy tette közzé, hogy a pályázat kizárólag a meghirdetett vagyontárgyak együttesére vonatkozhat. A nyertes ajánlat is együttesen megtett ajánlatnak minősül, annak ellenére, hogy az ajánlattevő megadta az egy gépkocsibeállóra eső árat is, szándékosan eltúlzott mértékben. Utalt arra, hogy a felszámoló is az együttes ajánlatot fogadta el. Előadta, hogy az elővásárlási jog megtételekor és azt követően is megfelelő fedezettel rendelkezett az ingatlanok vételárának megfizetésére.

I. r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Előadta, hogy az elektronikus értékesítési rendszeren (EÉR) megjelenő pályázati felhívás egy előre garantált sémát használ, a pályázati felhívás vagy egyes vagyontárgyak különállóan történő

értékesítésére, vagy kizárólag együtt történő értékesítésére ad lehetőséget. Arra nincs mód, hogy a felszámoló két vagy több vagyontárgyat elsősorban együtt értékesíthesse, azonban elfogadhasson a tételekre külön ajánlatot is. Az ingatlanok együttes pályázati kiírása technikai jellegű lépés volt annak elkerülésére, hogy az ingatlanok külön technikai azonosítóval rendelkezzenek az EÉR felületen. A pályázati kiírás tartalmazta azt is, hogy az érvényes pályázat benyújtásakor szükséges az ingatlanokra tételes nettó árajánlatot adni annak érdekében, hogy a kapott ajánlatot a garázs tekintetében a felszámoló megküldhesse az elővásárlásra jogosultnak. Az volt az álláspontja, hogy a felszámoló együttes értékesítésre szóló felhívása felperes számára jogot nem alapít, azt kiterjesztően értelmezni nem lehet. Amennyiben együttes értékesítésre került volna sor, akkor vizsgálni kellene azt is, hogy nem történt-e joggal való visszaélés az együttes értékesítés vonatkozásában, mert az elővásárlási jog jogosultjának jogát csorbítaná az, ha a felszámoló egy igen nagy értékű ingatlant kapcsolna a vételi joggal érintett ingatlanhoz, és ilyen módon hirdetné meg azokat együttes értékesítésre. A 2/2009. (VI. 24.) PK véleményre utalva állította, hogy az iroda és a teremgarázs nem képez jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatást, így a két ingatlan nem minősül dologösszességnek. Ebből következően felperes az iroda tekintetében nem élhet azzal a joggal, amely csak a garázs vonatkozásában illeti meg. Hivatkozott arra is, hogy az építési szabályok nem teszik kötelezővé az egységes értékesítést. A felperes négy garázshellyel rendelkezik a perbeli irodaházban, és van aki egyel sem. Ebből az is következik, hogy az iroda és a garázs között funkcionális kapcsolat nincs. Előadta azt is, hogy a CMI Kft. tulajdonostárs is élt az elővásárlási joggal, így amennyiben a bíróság az elővásárlási jog megsértését állapítaná meg, úgy az ingatlant e társaság részére kívánja értékesíteni.

II. r. alperes ellenkérelmében ugyancsak a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

Álláspontja szerint a felszámoló által egységes értékesítésre meghirdetett pályázati eljárásban életre hívott, kvázi dologösszesség nem teremt jogalapot az elővásárlási jog létrehozására az iroda ingatlan vonatkozásában. Az I. r. alperes által kiírt pályázat az értékesítés gyorsaságát, gazdaságosságát és eredményességét hivatott elősegíteni, de az iroda és a garázs dologösszességként nem értelmezhető. Vitatta, hogy a felperes az ingatlan vételárának megfizetésére megfelelő fedezettel rendelkezne. Úgy vélte, a teljesítőképesség igazolásának az ajánlattételi időpontjában kellett volna megtörténnie, melyhez képest az ügyvédi letéti szerződés 2016. május 5. napján kelt, annak 3. pontja szerint a letévő a szerződés aláírását követő 15 napon belül helyezi letétbe a 45.000.000 forint összeget, melyhez képest a letéti igazolás 2016. július 4. napján lett kiállítva. Állította, hogy a letétbe helyezés erre figyelemmel elkészt, ugyanezen oknál fogva megkérdőjelezhető, hogy rendelkezik-e a felperes megfelelő fedezettel.

Az első fokon eljáró bíróság ítéletében megállapította, hogy az I. és II. r. alperes között a hrsz. számú iroda megnevezésű, 168 m<sup>2</sup> területű, természetben az 1023 Budapest, ingatlan 1/1 tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, az adásvételi szerződés a felperes és az I. r. alperes között jött létre nettó 32.520.000 forint vételáron, a vételár után az adó megfizetésére a fordított adózás szabályai szerint a felperes köteles.

Megállapította továbbá, hogy a felperes és az I. r. alperes között a hrsz.-ú teremgarázs megnevezésű 204 m<sup>2</sup> területű, az I. r. alperesnek összesen 3769/20352 részarányú tulajdonát képező, természetben az 1023 Budapest, 47., 48. és 49. számú gépkocsibeálló ingatlan tárgyában adásvételi szerződés jött létre nettó 12.480.000 forint vételáron, a vételár után az adó megfizetésére a fordított adózás szabályai szerint a felperes köteles.

A bíróság megkereste a Budapest Főváros Kormányhivatal XI. kerületi hivatalát azzal, hogy a vételár megfizetésének igazolását követően a fenti ingatlanok tulajdonjogát adásvétel címén a felperes nevére jegyezze be.

Kötelezte I. r. alperest a felperes javára 2.655.000 forint perköltség megfizetésére, továbbá II. r. alperest ugyancsak a felperes javára 2.020.000 forint perköltség megfizetésére.

Az ítélet jogi indoklásában idézte a Ptk. 5:81. § (1), a 6:222. § (1)-(5), valamint a 6:223. § (1) és (2) bekezdésében, továbbá a Cstv. 49. § (5)-(6), valamint 49/E. § (4) bekezdésében írtakat, majd rögzítette, hogy elsőként abban a kérdésben kellett határoznia, hogy a felperesnek a teremgarázsra fennálló elővásárlási joga a teremgarázs és iroda együttes értékesítésre történő meghirdetése esetén kiterjed-e az iroda megvásárlására. Rögzítette, a felek között nézetkülönbség abban volt, hogy amennyiben a felszámoló az ingatlanok együttes értékesítése mellett dönt, akkor az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogát az együttes értékesítésre meghirdetett valamennyi ingatlanra, vagy csak az elővásárlási joggal terhelt ingatlanra gyakorolhatja. Utalt rá, hogy a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény szerint a jogosultnak az egy dologra fennálló elővásárlási jogát nem érinti az a körülmény, hogy a tulajdonos oszthatatlan szolgáltatásként adja el az egyébként önálló dolgokat. Erre tekintettel a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlatot az elővásárlásra jogosult csak teljes egészében fogadhatja el, mert csak ebben az esetben van meg a felek között az adásvételi szerződés létrejöttét eredményező konszenzus. A tulajdonos és az elővásárlásra jogosult közötti megegyezés hiányában dologösszességként történő értékesítés esetén az elővásárlásra jogosult csak akkor tudja e jogát külön, az e joggal terhelt dologra nézve gyakorolni, ha az általa indított perben a bíróság megállapítja, hogy a dologösszességkénti értékesítés az elővásárlási jog megghiúsítását célzó, rosszhiszemű, tisztességtelen, visszaélésszerű joggyakorlásnak minősül, s így a joggal való visszaélés Ptk. 1:5. § (1) bekezdés szerinti tilalmába ütközik. A törvényszék álláspontja szerint a PK vélemény e megállapításaiból következik, hogy amennyiben a felszámoló az ingatlanok együttes értékesítéséről dönt, és a pályázatot ekként írja ki, nincs lehetőség arra, hogy az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát külön a teremgarázsra nézve gyakorolhassa. A felszámoló ezért a jogszabály téves értelmezésével jutott arra a következtetésre, hogy lehetősége van az együttes értékesítésre meghirdetett ingatlanokra beérkezett nyertes ajánlatának a teremgarázsra vonatkozó részét közölni a felperessel és ezen rész tekintetében felhívni az elővásárlási jog gyakorlására. Az együttes értékesítés eredménye ténylegesen az lehet, hogy az együtt meghirdetett ingatlanokat egyetlen vevő, a nyertes pályázó, vagy az elővásárlásra jogosult szerzi meg. A felek visszaélésszerű joggyakorlásra az együttes értékesítés körében nem hivatkoztak, de annak feltételei a perbeli esetben nem is állnak fenn, mert a hitelezői érdekek elsődlegessége a felszámoló számára lehetővé teszi az együttes értékesítést. Az I. r. alperes hivatkozásával összefüggésben utalt rá, hogy a CMI Kft. az elővásárlási joga megsértése miatt peres eljárást nem indított, így már elővásárlási jogával sem tud élni. A Cstv.-nek az elővásárlási jog gyakorlására irányadó rendelkezései a Ptk. rendelkezéseihez képest lex specialisnak minősülnek, ezért e jog gyakorlására a Cstv. rendelkezései az irányadók. Mivel a CMI Kft. elővásárlási joga megszűnt, így nincs lehetőség arra, hogy az adásvételi szerződést vele hozza létre a bíróság.

A felperes teljesítőképességének igazolása tekintetében a Cstv. 49/E. § (4) bekezdésére utalva azt rögzítette, hogy a felperes teljesítőképességét a per, nem pedig a pályázati eljárás során kell igazolnia. A felperes és a felperesi jogi képviselő között 2016. március 18. napján kelt megállapodás szerint a felperesi jogi képviselő magánszemélyként 50.000.000 forint összeg erejéig kölcsönt nyújtott a pályázat eredményessége esetére. Ily módon az elővásárlási jog gyakorlásának időpontjában a felperes a vételár megfizetéséhez szükséges forrást biztosította. A felperes és a felperesi jogi képviselő között 2016. május 5. napján létrejött letéti szerződés és az annak alapján 45.000.000 forint összegről kiállított letéti igazolás megfelelően igazolja, hogy a felperes a vételár megfizetésére képes, a letéti igazolás szerint a felperesi jogi képviselő a letétből a jogerős ítélet alapján teljesíthet kifizetést.

Figyelemmel arra, hogy a pályázati eljárás eredményeképpen az adásvételi szerződés az alperesek között csak az iroda vonatkozásában jött létre, a bíróság ezen adásvételi szerződés hatálytalanságát állapította meg. Mivel a felperes az iroda és a teremgarázsok vonatkozásában együttesen

gyakorolhatja az elővásárlási jogát a kereseti kérelemnek megfelelően, erre tekintettel a bíróság a pályázat alapján, és az elővásárlási jog gyakorlásának eredményeképpen hozta létre az adásvételi szerződést a felperes és az I. r. alperes között a garázsok tekintetében.

A törvényszék a pervesztes I. és II. r. alpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes perköltségének a megfizetésére. A perköltség a felperes által illetékbélyegben lerótt 1.500.000 forint illetéket és a megbízási szerződés szerinti 2.500.000 forint + áfa ügyvédi munkadíj összegét tartalmazza.

Az ítélet ellen az I. és II. r. alperes terjesztett elő fellebbezést.

Az I. r. alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a felperes keresetének elutasítását, és a felperes első- és másodfokú perköltségeiben való marasztalását kérte.

Az elsőfokú ítélet rendelkező részét idézve, az irányadó tényállást rögzítve kiemelte, a hirdetményben különálló tételként jelölte meg az ingatlanokat, és mind a két tételnél külön-külön jelölte meg a becsértéket: az 1. tételnél 65.000.000 forint, a 2. tételnél pedig 13.500.000 forint összegben. A pályázat érvényességi feltételül jelölte meg továbbá, hogy az ajánlatnak tételes nettó vételárat kell tartalmaznia, és a 2. tétel vonatkozásában rögzítette, hogy a közös tulajdonra figyelemmel a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. Hangsúlyozta, hogy a pályázati felhívásra négy ajánlat érkezett, melyek közül egyedül a II. r. alperes által benyújtott ajánlat volt érvényes, melyet a felszámoló elfogadott. Ugyanakkor még a szerződés megkötése előtt tájékoztatta a II. r. alperest, hogy a garázs vonatkozásában az elővásárlásra jogosult igényt jelentett be, így csak az 1. tételben szereplő ingatlanra kötötte meg II. r. alperessel 2016. április 4. napján az adásvételi szerződést. Ugyanezen a napon küldte meg felperes részére a vételi ajánlatot a 2. tétel vonatkozásában azzal, hogy a nettó 12.480.000 forint összegű vételáron élni kívánnak-e az elővásárlási jogokkal. E felhívásra a felperes 2016. április 7. napján kelt levelében válaszolta, hogy elővásárlási jogával élve mind a két tételt meg kívánja vásárolni a II. r. alperes által tett nyertes pályázatban szereplő vételáron. Ezt követően történt a felek között egy további levélváltás, amely azonban csak a felek által már korábban közölt álláspontokat ismételte meg.

Kifejtette, a törvényszék nem vette kellő súlytal figyelembe az I. r. alperes által hivatkozottakat, illetve tévesen értelmezte a bizonyítékokat, így ítélete nem megalapozott. Az 1. tételben szereplő és az I. r. alperes 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képező ingatlanra ugyanis sem jogszabály, sem szerződés alapján nem állt fenn elővásárlási joga a felperesnek. Így a 2. tételre történő együttes értékesítésre kiírt pályázat sem hozott létre számára elővásárlási jogot olyan ingatlan tekintetében, amely kizárólag az I. r. alperes 1/1 arányú tulajdonában állt. A felszámoló a vagyon értékesítésére kiírt pályázatban az értékesítés módját meghatározhatja, azonban harmadik személy, jelen esetben a felperes javára ez nem keletkeztethet jogot. E körben hivatkozott a BH90/2007. számú eseti döntésre, melynek indokolása szerint „a felszámoló esetleges nem megfelelő eljárása jogot nem keletkeztet”.

Tévesen hivatkozik álláspontja szerint az ítélet a 2/2009. (VI. 24.) PK véleményre is, mivel a lakás és a teremgarázs nem képez jogi értelemben dologösszességet, és ilyet a felszámoló sem hozhatott létre. Dologösszességnek egymással alkotórészi kapcsolatban nem álló, hanem egymással funkcionális kapcsolatban lévő (tehát fizikailag osztható szolgáltatásnak minősül, a gazdasági forgalomban azonban egységet alkotó) dolgok tekintendők. (BH1997.480.) Perbeli esetben az ingatlanok önállóak, egymástól elkülönülnek és nem szolgálnak közös gazdasági célt, közöttük nem áll fenn funkcionális kapcsolat sem.

Kifejtette, a joggal való visszaélés azt jelenti, hogy valakinek joga van valamihez, jelen esetben az I. r. alperest képviselő felszámolónak az együttes értékesítéshez, de azt nem rendeltetésszerűen, hanem valakinek a sérelmére visszaélésszerűen gyakorolja. Több olyan jogeset van, amely egyértelműen rögzíti, hogy az együttes értékesítés nem csorbíthatja az elővásárlási jog jogosultjának a jogát. Ha a

felperes az elővásárlási joga alapján nem kívánná az 1. tételt, csak a 2. tételt megvásárolni, nem hivatkozhatna-e ugyanilyen módon és esetleg alappal arra, hogy az I. r. alperes kijátszotta őt és megfosztotta joga gyakorlásától. Ez esetben ugyanúgy megállapítható lenne a joggal való visszaélés, mint a már korábban hivatkozott jogesetknél. Az I. r. alperest ilyen szándék nem vezette, ezért különítette el a pályázati kiírásban, a tételes ajánlatkérésnél és az ajánlat közlésénél is a két tételt, hogy lehetővé tegye a jogszabály által fennálló elővásárlási jog gyakorlását a jogosultak, így a felperes részére is. Az elsőfokú ítélet teljesen figyelmen kívül hagyja - mind a két alperes által hivatkozott - a BH1984.270. számú eseti döntést, amely szerint, ha a tulajdonostárs a társasházban lévő külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helységet (garázs) az öröklakással együtt kívánja harmadik személynek eladni, a tulajdonostársak a nem lakás céljára szolgáló helységre nézve nem gyakorolhatnak elővásárlási jogot. Továbbá I. r. alperes szerint a felperes nem igazolta megfelelően és határidőben a teljesítőképességét sem. Legelőször a 2016. április 7. napján kelt, és mindkét tételre előterjesztett elővásárlási szándékakor sem jelölte meg, hogy képes-e és miből határidőre a vételár megfizetésére. Ezt követően a keresetlevélhez mellékelte 2016. június 4. napján kelt letéti igazolás is csak azt igazolja, hogy ekkorra a vételár rendelkezésre állt. Mikor II. r. alperes ennek elkésettségére hivatkozott, akkor csatolta a felperes a közte és a jogi képviselője között létrejött kölcsönszerződést, amely azonban - úgy véli - komoly aggályokat vet fel. A szerződést a jogi képviselő ügyvédként írta alá, de magánszemélyként vállalta a kölcsön folyósítását, mely okból érvényesen nem jött létre a felek között a kölcsön nyújtására irányuló megállapodás. Így arra jogot alapítani nem lehet. Álláspontja szerint ez az okirat nem tekinthető a banki hitelfolyósítási ígérvénnyel sem egyenértékűnek, hiszen akár a kölcsönadó önhibáján kívül is megghiúsulhatott volna, de egy szerződésszegés esetén sem lett volna meg a felperes fedezete.

Mindezekon túlmenően a törvényszék által a felperes javára megítélt perköltség összegét is indokolatlannak tartja, annak mérséklését is kérte. Bejelentette, hogy I. r. alperes jogi képviselője áfa törvény hatálya alá tartozik, munkadíját a 32/2013. (VIII. 22.) IM rendelet szerint kérte megállapítani.

I. r. alperes a másodfokú tárgyaláson fellebbezését kiegészítve azt hangsúlyozta, hogy az eljáró bíróságnak kötelessége az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatának komolyságát ellenőrizni. Álláspontjának alátámasztásául utalt az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 8. pontjában foglaltakra, mely szerint a bíróságnak ellenőriznie kell az elfogadó nyilatkozat komolyságát, az elővásárlásra jogosult teljesítőképességét. A teljesítőképességnek az elfogadónyilatkozat megtételekor kell fennállnia. A felperes teljesítőképességének vizsgálatához perbeli esetben nem lett volna elegendő annak felajánlása a felperes részéről, hogy a vételárat hajlandó bírói letétbe helyezni. Felhívta a figyelmet arra, hogy a felperes saját maga állította a 2016. március 18-án kelt „Tényvázlat és Megállapodás” elnevezésű okiratban, hogy „nem rendelkezik a már meglévő befektetéseire tekintettel szabad pénzeszközzel”, és a vételár megfizetéséhez kölcsönt kell felvennie. A felperes tehát maga valószínűsítette, hogy a vételár későbbi kifizetésére csak abban az esetben képes, ha az ügyvédje számára kölcsönt nyújt. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság megelégedett azzal, hogy a felperes ún. letéti igazolást csatolt a pénz rendelkezésre állásáról, holott a letéti igazolás a letéti szerződés létrejöttét, ebből okszerűen a kölcsön folyósítását, így a vételár rendelkezésre állását nem igazolja. Annak igazolására kizárólag a letéteményes ügyvéd és a letéti között írásban, a meghatározott tartalmi elemekkel bíró letéti szerződés alkalmas. Amennyiben a felek az írásbeli alakot a szerződésükre mellőzték, vagy az nem tartalmazza a kötelező tartalmi elemeket, úgy letéti szerződés az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 30. § (2) bekezdésébe ütközik, jogszabálysértő, ezért semmis. Ugyanezen törvény 30. § (2) bekezdése értelmében a vagyontárgy és pénz letétként való átvételére vonatkozó jogügyletet az ügyvéd írásban, a Magyar Ügyvédi Kamara szabályzatában meghatározott tartalmi elemeket is magában foglaló letéti szerződésben köteles rögzíteni. A pénzletéti szerződés kötelező tartalmi

elemeit a letét- és pénzkezelés, valamint a letétnyilvántartás részletes szabályairól szóló 1/2014. (XI. 03.) MÜK Szabályzat III. fejezete annak 9-14. §-ai tartalmazzák. Lényeges lett volna annak vizsgálata is, hogy a letéteményes ügyvéd a pénzletét nyilvántartásba-vételi kötelezettségének eleget tett-e, amely kötelezettséget az ügyvédi törvény 30/A. § (4) bekezdése írja elő. E szerint az ügyvéd a letét átvételével egyidejűleg köteles a letéti szerződés (2) bekezdés a-d) pontjában megjelölt adatait a letéti nyilvántartásban rögzíteni, és a rögzítés tényét igazoló - a (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazó - iratot a letevőnek átadni. Ha a pénzletétet átutalással fizetik meg, a letét letéti nyilvántartásban való rögzítésére az ügyvéd a letéti számlán történő jóváírását követő napon köteles. Hangsúlyozta, a peres iratokhoz csatolt ún. letéti igazolás a letéti jogviszony érvényes létrejöttét nem igazolja, ezáltal nem bizonyítja, hogy a felperes részére a vételár rendelkezésre áll, illetve hogy rendelkezésre állt. A felperesi elfogadó nyilatkozat megtételekor egyébként még a letéti igazolás sem került kiállításra. Úgy vélte, az első fokon eljáró bíróság mulasztott a felperes teljesítőképességének ellenőrzésében, és okszerűtlenül vonta le azt a következtetést, hogy a vételárat a felperes teljesíteni képes. A felperesi társaság tehát mint elővásárlásra jogosult a saját teljesítőképességét nem igazolta, így a keresetét az új Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében foglalt feltételek fennállása hiányában el kellett volna utasítani.

Az ítélet ellen a II. r. alperes terhére megállapított perköltség összege tekintetében a II. r. alperes is fellebbezést terjesztett elő.

Fellebbezésében elsődlegesen a II. r. alperes perköltség fizetésére kötelezésének mellőzését, másodlagosan a perköltség összegének mérséklését kérte.

Az volt az álláspontja, hogy az alperes terhére megállapított perköltség összege eltúlzott mértékben került megállapításra. Kifejtette, az elsőfokú bíróság ítéletéből megállapítható, a törvényszék a perköltség összegének megállapítása során a felperes jogi képviselője által csatolt „Tényvázlat és Megállapodás”, valamint „Tényvázlat és Megállapodás kiegészítése” elnevezésű okiratokat vette figyelembe, mely szerint a felperes jogi képviselőjét 2.500.000 forint + áfa megbízási díj illeti meg a felperes pernyertessége esetén, az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül. Kifejtette, nincs akadálya, hogy a felperes és a jogi képviselője 2.500.000 forint összegű sikerdíjban állapodjon meg, figyelemmel azonban a pertárgy értékére, amely II. r. alperes vonatkozásában 32.520.000 forint összeg, eltúlzott mértékű. Eléri a pertárgy értékének 13%-át, amely nem áll arányban sem a pertárgy értékével, sem pedig a peres eljárás során kifejtett ügyvédi munka mértékével. Idézte az ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdésében foglaltakat, rögzítve, hogy a jelen eljárás során összesen két tárgyalás megtartására került sor. A keresetlevél benyújtásán túl felperes 2016. július 6-án keresetpontosítást, továbbá 2016. október 10-én észrevétel megjelölésű okiratot csatolt, amely lényegében a keresetlevélben foglalt jogi érvelést ismétli meg. Felhívta a figyelmet a BH1996.6.321. számú eseti döntésben foglaltakra, mely szerint az ügyvédi díj megállapítása mértékénél a mérlegelés kiindulási alapjaként a perérték kell, hogy szolgáljon. A magasabb perérték általában az ügy nagyobb jelentőségére utal, mely az igényérvényesítés során rendszerint az ügyvéd nagyobb felelősségével párosul, ezt pedig a részére megállapítandó munkadíjban értékelni kell. Korrekciós tényezőként a ténylegesen elvégzett ügyvédi munka mértékét értékeli a mérlegelés során a bírói gyakorlat, az ügyvédi munkadíj megállapításánál továbbá arra is figyelemmel van, hogy milyen volt a kifejtett ügyvédi tevékenység idő, és munkai igényessége, színvonala. Nagy perértékű ügyekben az ügyvédi munkavégzés mértékének figyelembevételével szükségképpen lefelé korrigálja a perérték alapján megállapítható munkadíjat, egyrészt mert a nagy perérték nem feltétlenül igényel egyben nagyobb mérvű munkavégzést is, másrészt pedig mert bizonyos perérték felett annak %-ban kifejezett munkadíja olyan összeg - több millió forint - is lehet, amely szükségképpen nem állhat arányban a kifejezhető munkavégzés mértékével. A jelen eljárás során a pertárgy értéke 45.000.000 forint összeg. Az elsőfokú ítélet összesen 4.675.000 forint összegű perköltséget állapított meg a felperes javára. Ha az ügyvédi

munkadíjról szóló IM rendelet 3. § (2) bekezdését veszi figyelembe II. r. alperes, akkor a felperes javára járó ügyvédi munkadíj 1.050.000 forint összeg lenne, valamint ezen összeget növelné a már lerováásra került eljárási illeték mértéke. Összehasonlítva ezt az elsőfokú bíróság által megállapított, valamint a jogszabály által meghatározott ügyvédi munkadíj összegével rögzíthető, hogy az elsőfokú bíróság által megítélt ügyvédi munkadíj mértéke eltúlzott, az nem áll arányban sem a pertárgy értékével, sem pedig az elvégzett ügyvédi munkával. Továbbá az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a körülményt is, hogy II. r. alperes a perre okot nem adott. A felszámoló által lefolytatott pályázati eljárás során jóhiszemű pályázóként, majd később vevőként lépett fel. A II. r. alperes számára kötelezettség volt a pályázati eljárás során a perrel támadott adásvételi szerződés megkötése, melynek időpontjában előtte a perindítás ténye nem volt ismert.

Felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, és az alperesek másodfokú perköltség megfizetésére kötelezését kérte.

Ellenkérelmében kifejtette, alaptalanul érvel I. r. alperes azzal, hogy a felszámoló a vagyon értékesítésére kiírt pályázatban harmadik személy, adott esetben a felperes javára nem keletkeztethet jogot. Felperes jogát a Ptk. rendelkezése keletkezteti, a felszámoló által közzétett hirdetmény valóban a teremgarázs megnevezésű ingatlannál tartalmazza azt a tájékoztatást, hogy a közös tulajdonra tekintettel a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. Az azonban már jogkérdés, hogy ha a tulajdonos két ingatlant kizárólag együttesen (tehát dologösszességként) kíván értékesíteni és csak az egyik ingatlan tekintetében áll fenn a közös tulajdonból eredő elővásárlási jog, úgy az elővásárlási jog jogosultja e jogát kizárólag úgy gyakorolhatja, ha az ajánlat egészére - tehát mindkét ingatlanra kiterjedő - elfogadó nyilatkozatot tesz. A bírói gyakorlat ebben a jogkérdésben egységes, már a keresetlevélben is hivatkozott az álláspontját igazoló eseti döntésekre, az EBH2010.226., BH2008.124., valamint a 2/2009. (VI. 24.) PK véleményre. I. r. alperes álláspontját nem támasztja alá az a hivatkozása, hogy az EÉR-en megjelenő pályázati felhívás vagy egyes vagyontárgyak különállóan történő értékesítésére, vagy kizárólag együtt történő értékesítésére ad lehetőséget. Ezzel I. r. alperes maga is elismeri, hogy a felszámoló két lehetőség közül választhat. Az I. r. alperes felszámolója úgy döntött, hogy együttesen, dologösszességként értékesíti az 1. és 2. tétel alatti ingatlanokat. Ettől kezdve az általa szabott feltételekhez kötve van. A pályázati felhívás egyes rendelkezéseit idézve azzal is érvelt, miszerint kizárólag a meghirdetett vagyontárgyak összességére feltétel nem félreérthető, továbbá a F/7. alatt csatolt pályázati közlemény is azt tartalmazza, hogy a nyertes ajánlat összege 45.000.000 forint, és ezen a vételáron fogja a felszámoló az adásvételi szerződést megkötni. A felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésére vonatkozó részletes szabályokról, továbbá a felszámolás számviteli feladatairól szóló 225/2000. (XII. 19.) Korm. rend. módosításáról szóló 237/2009. (X. 20.) Korm. rend. 4. § (1) bekezdése értelmében a kedvezőbb árbevétel elérése érdekében a felszámolónak a cég vagyontárgyait együtt, önálló termelő egységhez kapcsolódó eszközönként, vagy a cég vagyontárgyai egészét kell meghirdetni. A 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 9. pontja szerint, ha a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot más dolgokkal együtt, oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) kívánja értékesíteni, köteles a kapott vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal közölni. Az elővásárlásra jogosult a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja el, kivéve, ha a dologösszességkénti értékesítés a Ptk. 5. § (1) bekezdésében foglalt tilalomba ütközne. Az I. r. alperes felszámolója a pályázati felhívásban közölte azt a szerződéses akaratát, hogy a két ingatlant együttesen, dologösszességként kívánja értékesíteni. E döntése jogszerű volt, mivel az iroda ingatlan használatához a jelenlegi igények, üzleti környezet szerint szükséges a garázsbeállók használatának lehetősége, és tekintettel arra, hogy a perbeli ingatlanok környéke zsúfolt, csak fizetős külső parkolási lehetőség van, így a jellemzően vállalkozások által bérelt irodákhoz kapcsolódóan szükséges és előnyös a bérlők, illetve ügyfelek parkolási lehetőségének ilyen módon történő biztosítása. A felszámoló e döntésének

helyességét erősíti a 237/2009. Korm. rend. 4. § (1) bekezdése, de elismeri ezt a bírói gyakorlat is. (BH2015.189.) A felszámolónak az a döntése, hogy a két ingatlant kizárólag együttesen értékesíti, nem minősíthető joggal való visszaélésnek sem. Nem helytálló továbbá az I. r. alperes hivatkozása a BH1984.270. számú jogesetre, mivel e jogesetben a felperes csak a garázs tekintetében élt elővásárlási jogával, és az ítélet arról szól, hogy ilyen esetben külön, a nem lakás céljára szolgáló helységekre nézve nem gyakorolhat a tulajdonostárs elővásárlási jogot.

Felperes hangsúlyozta azt is, perbeli esetben a Ptk. 6:223 § (2) bekezdése szerinti teljesítőképesség igazolása elkésettnek nem tekinthető. Felperes az adásvételi szerződés másolatát csak az I. r. alperes által benyújtott ellenkérelem mellékleteként kapta meg postai úton az elsőfokú bíróságtól 2016. július 25-én, így a keresetlevél benyújtásakor csak valószínűsíteni tudta, hogy valamilyen szerződés létrejöhetett, mert a tulajdoni lapon lévő bejegyzés erre utalt. A tulajdonos, azaz I. r. alperes kötelessége volt, hogy az ajánlatot teljes terjedelmében ismertesse az elővásárlásra jogosulttal. E kötelezettségét I. r. alperes megszegte, mert a felperesnek megküldött ajánlatból a szerződés lényeges részeit tartalmazó rendelkezéseket kitakart. A szerződéskötésről való tudomásszerzésnek nyilván konkrétan kell lennie, amely a szerződés tartalmának az ismeretét is jelenti, nem pusztán azt, hogy a tulajdonos kötött valakivel egy nem ismert tartalmú szerződést az elővásárlásra jogosulttal nem teljes körűen ismertetett ajánlat alapján, amely benyújtásra került a Földhivatalba.

A perindításkor felperes előtt nem volt ismert, hogy alperesek a szerződéskötés során eltértek-e az ajánlatban megjelölt arányoktól. Felperes nem szerzett tudomást továbbá a szerződés lényeges tartalmáról sem, mivel még a kikötött vételár (32.520.000 forint + áfa) sem volt előtte ismert. Felperest ugyanakkor kötötte a perindítási határidő, az pedig az I. r. alperes felszámolójának volt felróható, hogy felperes a kereset benyújtását megelőzően sem az általa megkötött adásvételi szerződés tartalmáról, sem pedig a II. r. alperes ajánlatának teljes tartalmáról nem szerzett tudomást. A felperes pedig a per első tárgyalásán megfelelően már igazolta a vételár ügyvédi letét formájában való rendelkezésre állását. Felperesi álláspont szerint I. r. alperes tévesen értelmezi a Ptk. 6:223. § (2) bekezdését is. E jogszabályi rendelkezésből az következik, hogy a teljesítőképességét az elővásárlásra jogosultnak nem az eladó előtt kell igazolni az elővásárlási jog gyakorlására tett jognyilatkozat megtétele során, hanem a bíróság előtt, a per során. Ez az értelmezés következik a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 8. pontjának az új Ptk. hatályba lépését követően aktualizált megszövegezéséből is. Az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről a PK véleményt kell irányadónak tekinteni. Az új Ptk. alapján elbírálandó ügyekben irányadó elvi iránymutatásokról szóló 1/2014. Polgári jogegységi határozat 1. pontja akként rendelkezik, hogy a Kúria Polgári Kollégiuma az új Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadónak tekinti a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 2., 6., 8., 9. pontjait. A 8. pont vonatkozó része pedig kimondja, hogy az elővásárlásra jogosult az általa szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránt indított perben egyúttal a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tartozik tenni. A bíróságnak pedig ellenőriznie kell az elfogadó nyilatkozat komolyságát, az elővásárlásra jogosult teljesítőkészségének és képességének valós voltát. A teljesítőképességnek az elfogadó nyilatkozat megtételekor kell fennállnia. Felperes ajánlatának komolyságát az is igazolja, hogy maga is részt vett a pályázaton és befizetett 2.335.000 forint összegű bánatpénzt. Egyebekben az elsőfokú bíróság felhívására a tárgyaláson alperesek úgy nyilatkoztak, miszerint nem vonják kétségbe a csatolt letéti igazolás alapján, hogy a 45.000.000 forint vételár valóban a felperesi jogi képviselő letéti számláján található. Felperesi képviselő felajánlotta, hogy bírói felhívásra bírói letétbe helyezésre is hajlandó, ezt azonban az elsőfokú bíróság szükségtelennek tartotta. Felperes álláspontja szerint alaptalan az I. r. alperes fellebbezésében tett érvelése, mely szerint a felperes és a jogi képviselője között létrejött kölcsönszerződés aggályokat vet fel. Alperesi állásponttal szemben a szerződés érvényességét nem érinti az I. r. alperes kifogása, a felperesi jogi képviselő ügyvédként és magánszemélyként is ugyanaz a személy. Továbbá a kölcsönszerződés kötelezettségvállalást jelent a kölcsön nyújtására, ezért banki ígérvennyel is felér, figyelemmel arra, hogy a banki ígérvény pusztán egy

szándéknyilatkozat. Felperes hangsúlyozza továbbá, hogy áfa körbe tartozik, ennek ténye a felperes cégkivonatából megállapítható.

Felperes az alperesek perköltséget érintő fellebbezésében foglaltakra azt hangsúlyozta, hogy a megbízási szerződésben kikötött 2.500.000 forint + áfa mértékű perköltség eltúlzottnak nem tekinthető, az elsőfokú bíróság döntése e tekintetben nem jogszabálysértő. Alapítvány továbbá a II. r. alperes hivatkozása arra is, hogy a perre okot nem adott, erre csupán akkor hivatkozhatna, ha a keresetlevél ismeretében az ingatlant felperesnek felajánlja. Ehhez képest II. r. alperes a kereset elutasítását kérte, az ingatlant birtokba vette, annak bérleti díjait a mai napig is szedi.

Az alperesek fellebbezése nem alapos.

Az ítélet tábla egyetértett a törvényszék releváns tényállásból levont jogkövetkeztetésével, alperesek a fellebbezéseikben nem hoztak fel olyan új tény vagy bizonyítékot, amely a megalapozott elsőfokú ítélet megváltoztatását és ennek folytán a kereset elutasítását, valamint a felperes javára megítélt elsőfokú perköltség leszállítását, illetve a II. r. alperes perköltség fizetési kötelezettségének a mellőzését eredményezte volna.

Az adott ügyben eljáró bíróságoknak abban a kérdésben kellett állást foglalniuk, hogy ha a felszámoló több, önálló ingatlan együttes értékesítését hirdeti meg, úgy az egyik ingatlant terhelő elővásárlási jog jogosultja gyakorolhatja-e az együttesen meghirdetett ingatlanokra az elővásárlási jogát, illetve csak annak az ingatlanra a tekintetében, amelyre az elővásárlási jog fennáll.

A felszámoló az adós vagyonának értékesítése során közzétett pályázati felhívásában együtt hirdette meg értékesítésre az adós tulajdonában álló, Budapest alatt található iroda rendeltetésű ingatlant, és az ugyanezen cím alatt, de a -II. emeleten lévő 47., 48. és 49. számú gépkocsibeálló megjelölésű ingatlanokat, azzal, hogy a teremgarázsok vonatkozásában a közös tulajdonra tekintettel a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A pályázati kiírás mindkét ingatlan tekintetében feltüntette a becsértéket, és a pályázat tartalmazta azt is, hogy a pályázatok értékelésénél kizárólagos értékelési szempont a vételár nagysága azzal, hogy a pályázati kiírásnak megfelelően a pályázat kizárólag a meghirdetett vagyontárgyak összességére vonatkozhat, és a vételár ajánlat részletfizetést nem tartalmazhat. A pályázati kiírás szerint az iroda 65.000.000 forint, a gépkocsibeálló pedig 13.500.000 forint becsértékűek.

A törvényszék 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény megállapításaiból levont következtetése az volt, hogy ha a felszámoló az ingatlanok együttes értékesítéséről dönt és a pályázatot ekként írja ki, úgy az elővásárlásra jogosult e jogát az együttesen meghirdetett ingatlanokra nézve gyakorolhatja.

I. r. alperes fellebbezésében alappal hivatkozott a PK vélemény dologösszesség fogalom meghatározására, figyelmen kívül hagyta azonban a PK vélemény ugyanezen (9.) pontjában tett azt a megállapítást, miszerint az a körülmény, hogy a tulajdonos azt a dolgot, amelyre az elővásárlási jog vonatkozik azzal a feltétellel adja el, hogy a vevő más dolgokat is megvásárol, nem mentesíti a tulajdonost az alól a kötelezettsége alól, hogy a harmadik személytől származó vételi ajánlatot a Ptk. 373. §-ának (1) bekezdése (új Ptk. 6.221. § (1) bekezdése) alapján közölje mindazokkal, akiknek a dologösszességhez tartozó dolgok bármelyikén elővásárlási joguk áll fenn. A PK vélemény rögzíti azt is, hogy a dologösszességként történő értékesítés lehetősége olyan esetekben is adott, ha az eladó a kedvezőbb értékesítés érdekében több különálló ingatlan együttes értékesítését látja célravezetőnek. Helytállóan utalt felperes fellebbezési ellenkérelmében arra, hogy a felszámolási eljárásban az adós vagyontárgyainak nyilvános értékesítésére vonatkozó részletes szabályokról, továbbá a felszámolás számviteli feladatairól szóló 225/2000. (XII. 19.) Korm. rend. módosításáról

szóló 237/2009. (X. 20.) Korm. rend. 4. § (1) bekezdése szerint a kedvezőbb árbevétel elérése érdekében a felszámolónak a cég vagyontárgyait együtt, önálló termelőegységhez kapcsolódó eszközönként, vagy a cég vagyontárgyai egészét kell meghirdetnie. A PK vélemény 9. c) pontjában foglaltakból következik az az elsőfokú bíróság ítéletében foglalt következtetés is, hogy az elővásárlásra jogosult a dologösszesség egészére szóló, vele közölt ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja el. Ez eset alól kivételt képez, ha a dologösszességkénti értékesítés a Ptk. 5. § (1) bekezdésében (új Ptk. 1:5. § (1) bekezdésében) foglalt tilalomba ütközne.

A Cstv. 49. § (1) bekezdése a felszámoló kötelezettségeként rögzíti a hitelezői igények minél nagyobb kielégítése érdekében az adós vagyontárgyainak a forgalomban elérhető, legmagasabb áron való értékesítését. Az is érdekében áll a felszámolónak - költségkímélés okán -, hogy a különálló ingatlanokat, ha azok együttes értékesítése magasabb vételár elérését teszi lehetővé, együtt hirdesse meg értékesítésre. I. r. alperes felszámolója a pályázati kiírásban kifejezte az iroda és az ugyanezen épületben található teremgarázsok együttesen történő értékesítésére irányuló akaratát. Döntése célszerűségi szempontból sem támadható, mivel az iroda rendeltetésű ingatlan használatát a teremgarázsok használatának lehetősége elősegíti, így módon az ingatlanok együttes értékesítése magasabb vételár elérését teszi lehetővé, melyre a felszámolónak az adós vagyonának értékesítése során törekednie is kell. A felszámoló eljárása tehát jogszerű volt, a pályázatok értékelésénél kizárólagos értékelési szempontként a vételár nagyságát határozta meg azzal együtt, hogy a pályázati kiírásnak megfelelően a pályázat kizárólag a meghirdetett vagyontárgyak összességére vonatkozhatott. Ennek megfelelően az elővásárlásra jogosult is csak a dologösszességként meghirdetett ingatlanok egészére nézve élhetett jogszerűen az elővásárlási joggal.

I. r. alperes téved abban is, hogy a keresete megalapozottságát a BH1984.270. számú jogesetben foglaltak is igazolják. Az általa hivatkozott jogesetben ugyanis a tulajdonostárs felperes állította elővásárlási jogának sérelmét a nem lakás céljára szolgáló helység vonatkozásában.

Alap nélkül állította továbbá I. r. alperes, hogy felperes nem igazolta megfelelően és határidőben a teljesítőképességét. A pályázati kiírás nem szabta feltételül a vételi ajánlattevő kötelezettségeként a felajánlott vételár rendelkezésre állásának igazolását. I. r. alperes kötelessége lett volna továbbá, hogy az ajánlatot teljes terjedelmében a pályázati kiírásnak megfelelően az elővásárlásra jogosulttal közölje. Felperes állította, hogy a szerződés lényeges tartalmát még a perindításkor sem ismerte teljes terjedelmében, ennek ellenkezőjét I. r. alperes az elsőfokú eljárásban nem bizonyította, és a fellebbezésében sem állította. Felperes a II. r. alperes ajánlatának teljes tartalmáról a per folyamán kitűzött első tárgyaláson szerzett tudomást, ekkor pedig már megfelelően igazolta a vételár ügyvédi letét formájában való rendelkezésre állását. Helytállóan utalt felperes arra is, hogy I. r. alperes tévesen értelmezi a Ptk. 6:223. § (2) bekezdését. E jogszabályi rendelkezésből helyesen az a felperes fellebbezési ellenkérelmében is kifejtett álláspont következik, hogy az elővásárlásra jogosultnak a vételár rendelkezésre állását a bíróság előtt kell igazolnia. A törvényszék az elfogadó nyilatkozatot és az elővásárlásra jogosult teljesítőképességét megfelelőnek találta, ezzel az álláspontjával az ítéletábra is egyetértett.

Kiemeli az ítéletábra miszerint az alperesek az elsőfokú eljárásban - a 7. sorszámú jegyzőkönyvben foglaltak szerint - nyilatkoztak arról, hogy nem vonják kétségbe a bemutatott letéti igazolás alapján a vételár rendelkezésre állását. Ezt követően helytállóan tartotta az elsőfokú bíróság szükségtelennek a felperesi képviselő által felajánlott vételár bírói letétbe helyezését. Alperesek tehát az elsőfokú eljárásban a felperesi társaság teljesítőképességét a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok alapján megfelelőnek találták, így az annak hiányát állító, a fellebbezésben, illetve annak kiegészítésében tett érvelésük a másodfokú eljárásban már a Pp. 235. § (1) bekezdésében

foglalt rendelkezésre figyelemmel sem foghat helyt.

Nem találta alaposnak az ítélet tábla az alperesek felperesek javára megítélt elsőfokú perköltség összegét érintő fellebbezését sem. Az adott ügy pertárgy értéke 45.000.000 forint volt, és felperes igazolta a megbízójával létrejött megállapodásban foglalt, a jogi képviselőt megillető 2.500.000 forint + áfa megbízási díj kikötését. A magasabb perérték - ahogy erre II. r. alperes is helyesen utalt a fellebbezésében - valóban az ügy nagyobb jelentőségére utal, mindez a jogi képviselő nagyobb felelősségével is párosul. Annak mérlegelésénél pedig, hogy a megbízási szerződésben kikötött munkadíj eltúlzottnak tekinthető-e, avagy sem, a bíróságoknak a kifejtett ügyvédi tevékenység idő- és munkaigényességét, színvonalát is figyelembe kell vennie. Ennek megfelelően a perérték alapján megállapítható munkadíj felfelé, illetve lefelé történő korrigálása lehetséges. A törvényszék a felperest megillető ügyvédi munkadíj mértékét nem a pertárgy értéke alapján állapította meg, hanem a felperes és a jogi képviselője között létrejött megállapodás tartalmával egyezően. Így az ügyvédi munkadíj mértéke valóban nem áll arányban a pertárgy értékével, azonban az ítélet tábla megítélése szerint az elvégzett ügyvédi munkával - annak mennyiségét, színvonalát, illetve a jogvita bonyolultságát érintően is - már arányban áll. Téved II. r. alperes abban is, hogy II. r. alperes perköltség viselésére azért sem kötelezhető, mert a perre okot nem adott. II. r. alperes a kereset teljesítését ellenezte, annak elutasítását kérte, ily módon erre alappal nem hivatkozhat.

A kifejtettekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - lényegében annak helytálló indokaira figyelemmel - helybenhagyta.

Az alperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért az eljárással felmerült költségeiket a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján maguk viselik, I. r. alperes köteles továbbá az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt másodfokú eljárási illeték állam javára történő megfizetésére is. Alperesek kötelesek továbbá megfizetni a felperesnek a jogi képviselétével felmerült másodfokú eljárási költségét, melynek összegét az ítélet tábla az ügyvédi munkadíjakról szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdés, (2) bekezdés a) és b) pontja, és (5) bekezdésében foglaltak alapján a rendelkező részben írt összegben hivatalból, mérlegeléssel állapította meg.

Budapest, 2017. április 26.

Dr. Hunyady Mariann s.k.  
a tanács elnöke

Dr. Czifra Veronika s.k.  
előadó bíró

Dr. Katinszky Márta Cecília s.k.  
bíró

A kiadmány hitelül:

bírószági ügyintéző